



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**18/2016**

DEBITORE:

POSIDONIA s.r.l.

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina PASSAFIUME

CURATORE:

Dott. Federico SCALISE

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10/10/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARINA BIANCHI**

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA BONSIGNORA 23

telefono: 0331623938

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 18/2016

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone industriale** a CASSANO MAGNAGO via Marconi 94, della superficie commerciale di **4.870,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.)

trattasi di grosso capannone uso officina meccanica con rivendita auto e uffici utilizzato come esposizione auto e manutenzione dei veicoli. L'intero corpo di fabbrica è disposto su tre piani adibiti a : piano interrato servizi spogliatoi dipendenti, magazzini e locale caldaia; piano terra composto da officina meccanica, magazzini, reception; al piano primo uffici. L'intera area circostante al corpo di fabbrica è utilizzata come parcheggio con annesso fabbricato per il lavaggio auto e due tettoie per il ricovero attrezzi. Di pertinenza vi sono due appartamenti uno posto sui due piani fuori terra e uno su un unico piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2603 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 43.362,00 Euro, indirizzo catastale: via Marconi n. 94, piano: S1-T-1, intestato a Posidonia s.r.l., derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/02/2008 n. 3101.1/2008 in atti dal 26/02/2008 (protocollo n. VA0063699) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
Coerenze: nord mappale 15829; est mappale 13801, 13803, 13805, 13807; sud mappale 2563 e 15949; ovest mappale 13800, 13802, 13804, 13806 a confine con via Marconi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

**A.1 appartamento**, composto da Cucina, bagno e soggiorno al piano rialzato; tre camere e un bagno al piano primo; e una cantina al piano seminterrato, sviluppa una superficie commerciale di **183,00** Mq, identificato con il numero sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2603 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 92, piano: S1-T-1, intestato a Posidonia s.r.l.

sup. appartamento mq. 150, terrazzo coperto di pertinenza mq. 60, cantina di pertinenza mq. 25

**A.2 appartamento**, composto da soggiorno, cucina, tre camere due bagni e un locale caldaia al piano primo; cantina al piano seminterrato, sviluppa una superficie commerciale di **130,00** Mq, identificato con il numero sub. 5.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2603 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 846,99 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 92, piano: S1-1, intestato a Posidonia s.r.l.

sup. appartamento mq. 120, cantina mq. 20

**A.3 terreno in fascia di rispetto**.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 13800 (catasto terreni), qualita/classe FU D' ACCERT, superficie 415, intestato a Posidonia s.r.l.
- foglio 9 particella 13801 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 220, intestato a POSIDONIA SRL



- foglio 9 particella 13802 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 60, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,31 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13803 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13804 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 65, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,34 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13805 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 35, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,18 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13806 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 120, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,62 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13807 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 70, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,36 € intestato a POSIDONIA SRL

Non si considera la superficie ai fini commerciali in quanto piccoli appezzamento di terreno adibiti a strada.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.870,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>313,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.591.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.591.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.073.520,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2016</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:



*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2009 a firma di Notaio Bortoluzzi in Gallarate ai nn. 97115/10822 di repertorio, iscritta il 29/09/2009 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 128154/25218, a favore di Credito Bergamasco spa, contro Masera e Bacelliere s.p.a., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 7.400.000,00.

Importo capitale: 3.700.000,00.

Durata ipoteca: 10

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 02/02/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7022/2016 di repertorio, trascritta il 08/07/2016 a Milano 2 ai nn. 50172/79313, a favore di Massa dei creditori fallimento Posidonia s.r.l. in liquidazione, contro Posidonia s.r.l.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Posidonia srl per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 09/12/2015), con atto stipulato il 09/12/2015 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 101996 di repertorio, registrato il 23/12/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 33419, in forza di mutamento di denominazione.

L'atto in oggetto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FIAT AUTO S.P.A per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 30/12/1997 fino al 22/09/2000), con atto stipulato il 30/12/1997 a firma di notaio Morone in Torino ai nn. 133060 di repertorio, in forza di atto di fusione

FIAT AUTO PARTECIPAZIONE S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 22/09/2000 fino al 06/11/2000), con atto stipulato il 22/09/2000 a firma di notaio Morone in Torino ai nn. 211281 di repertorio, in forza di mutamento di denominazione

A.B.F. Leasing per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2000 fino al 13/03/2008), con atto stipulato il 06/11/2000 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 67169 di repertorio, in forza di atto di compravendita

Masera e Bacelliere s.p.a per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2008 fino al 27/07/2015), con atto stipulato il 13/03/2008 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 95753/10142 di repertorio, trascritto il 27/03/2003 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 22148/40660, in forza di atto di compravendita

Masera e Bacelliere srl per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 27/07/2015 fino al 09/12/2015), con atto stipulato il 27/07/2015 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 101876 di



repertorio, registrato il 29/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 20042, in forza di mutamento di denominazione.

L'atto in oggetto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. **386/68**, per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 24/07/1969, agibilità del 16/02/1977

Concessione Edilizia parzialmente in Sanatoria N. **349/93**, presentata il 22/10/1993 con il n. 23682 prot. di protocollo, rilasciata il 23/01/1995

D.I.A. N. **290/06**, intestata a Masera e Bacelliere s.p.a., per lavori di manutenzione straordinaria con redistribuzione interna, presentata il 11/12/2006 con il n. prot. 25578 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARCONI 94

**CAPANNONE INDUSTRIALE**



## DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a CASSANO MAGNAGO via Marconi 94, della superficie commerciale di **4.870,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.) trattasi di grosso capannone uso officina meccanica con rivendita auto e uffici utilizzato come esposizione auto e manutenzione dei veicoli. L'intero corpo di fabbrica è disposto su tre piani adibiti a : piano interrato servizi spogliatoi dipendenti, magazzini e locale caldaia; piano terra composto da officina meccanica, magazzini, reception; al piano primo uffici. L'intera area circostante al corpo di fabbrica è utilizzata come parcheggio con annesso fabbricato per il lavaggio auto e due tettoie per il ricovero attrezzi. Di pertinenza vi sono due appartamenti uno posto sui due piani fuori terra e uno su un unico piano.

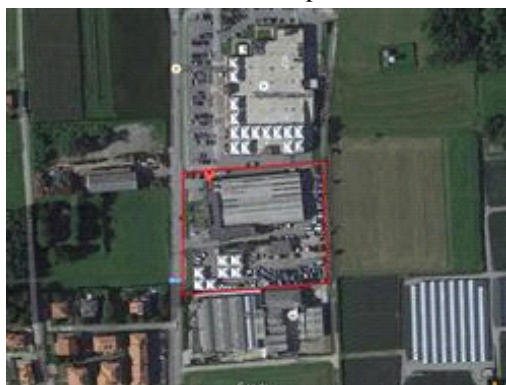
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2603 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 43.362,00 Euro, indirizzo catastale: via Marconi n. 94, piano: S1-T-1, intestato a Posidonia s.r.l., derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/02/2008 n. 3101.1/2008 in atti dal 26/02/2008 (protocollo n. VA0063699) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
Coerenze: nord mappale 15829; est mappale 13801, 13803, 13805, 13807; sud mappale 2563 e 15949; ovest mappale 13800, 13802, 13804, 13806 a confine con via Marconi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media



supermercato

al di sopra della media



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

al di sopra della media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

buono



luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestati di prestazione energetica riferiti agli appartamenti:

fg. 8 mappale 2603 sub. 4 CLASSE energetica G indice di prestazione 237.70 Kwh/mq/anno attestato n. 12040-000035-08 del 03.03.2008

fg. 8 mappale 2603 sub. 5 CLASSE energetica G indice di prestazione 248.20 Kwh/mq/anno attestato n. 12040-000034-08 del 03.03.2008

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* realizzato in ferro con apertura scorrevole automatizzato nella media

*infissi esterni:* finestre realizzati in alluminio. vetro singolo nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in asfalto. area parcheggio nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle nella media

Degli Impianti:

*termico:* termoautonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in fan coil al di sopra della media

## CLASSE ENERGETICA:

[60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12040-000029-08 registrata in data 19/02/2008

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uffici P1	505,00	x	100 %	=	505,00
Uffici PT	285,00	x	100 %	=	285,00
Officina, magazzini e spogliatoi	3.200,00	x	100 %	=	3.200,00
area a parcheggio compreso tettoie	8.058,00	x	10 %	=	805,80
Lavaggio - depuratore	150,00	x	50 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>12.198,00</b>				<b>4.870,80</b>

## ACCESSORI:



**appartamento**, composto da Cucina, bagno e soggiorno al piano rialzato; tre camere e un bagno al piano primo; e una cantina al piano seminterrato, sviluppa una superficie commerciale di **183,00** Mq, identificato con il numero sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2603 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 92, piano: S1-T-1, intestato a Posidonia s.r.l.

sup. appartamento mq. 150, terrazzo coperto di pertinenza mq. 60, cantina di pertinenza mq. 25

**appartamento**, composto da soggiorno, cucina, tre camere due bagni e un locale caldaia al piano primo; cantina al piano seminterrato, sviluppa una superficie commerciale di **130,00** Mq, identificato con il numero sub. 5.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2603 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 846,99 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 92, piano: S1-1, intestato a Posidonia s.r.l.

sup. appartamento mq. 120, cantina mq. 20

**terreno in fascia di rispetto.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 13800 (catasto terreni), qualita/classe FU D' ACCERT, superficie 415, intestato a Posidonia s.r.l.
- foglio 9 particella 13801 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 220, intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13802 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 60, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,31 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13803 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13804 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 65, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,34 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13805 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 35, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,18 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13806 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 120, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,62 € intestato a POSIDONIA SRL
- foglio 9 particella 13807 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / CL 3, superficie 70, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,36 € intestato a POSIDONIA SRL

Non si considera la superficie ai fini commerciali in quanto piccoli appezzamento di terreno adibiti a strada.

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e





concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, vetustà, stato manutentivo,.....).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.870,80	x	500,00	=	<b>2.435.400,00</b>
Valore superficie accessori:	313,00	x	500,00	=	<b>156.500,00</b>
					<b>2.591.900,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.591.900,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.591.900,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	4.870,80	313,00	2.591.900,00	2.591.900,00
				<b>2.591.900,00 €</b>	<b>2.591.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.591.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 0,00**)



di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.591.900,00

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 518.380,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.073.520,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 18/2016

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A deposito commerciale** a CASSANO MAGNAGO Via Marconi 98, della superficie commerciale di **2.902,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.)  
porzione di unità immobiliare facente parte del complesso commerciale ad uso esposizione/vendita composto da :

piano terra: porzione di immobile adibita ad esercizio commerciale con annessi wc, area destinata a box uffici con annessi wc, scala di collegamento al P1 nonchè porzione di area esterna di proprietà;

piano primo: area adibita a parcheggio con annesse due scale di proprietà e rampa di accesso al piano con mezzi carrai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 15829 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 20.522,00 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi 98, piano: T-1, intestato a Posidonia S.r.l., derivante da Variazione del 20/11/2007 protocollo n. VA0379269 in atti dal 20/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17196.1/2007)  
Coerenze: PT: nord unità mapp. 15829 sub. 502; est area di pertinenza mapp. 15829 sub. 502; sud mapp. 2603; ovest area di pertinenza mapp. 15829 sub. 501. P1: prospetta sull'area di proprietà del piano terra al mapp. 15829

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

**B cabina elettrica** a CASSANO MAGNAGO Via Marconi 98, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 31037/100000 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.)  
trattasi di cabina Enel in proprietà a terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 15829 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 190,00 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi 98, piano: T, intestato a BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in LEGNANO; BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con sede in MILANO; ING LEASE (ITALIA) S.P.A. con sede in BRESCIA; POSIDONIA S.R.L. con sede in CASSANO MAGNAGO; SELMABIPIEMME LEASING - S.P.A. con sede in MILANO , derivante da Variazione del 20/11/2007 protocollo n. VA0379269 in atti dal 20/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17196.1/2007)  
Coerenze: fabbricato interamente circondato dall'area mapp. 15829 sub 501. Confini esterni: nord mapp. 16398; est via Monte Grappa; sud unità mapp. 15829 sub. 502; ovest via Marconi

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.937,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.744.758,89</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.744.758,89</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.395.807,11</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2016</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 07/02/2008 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 95635/10080 di repertorio, trascritta il 21/02/2008 a Milano 2 ai nn. 23277/12606, a favore di O.B.S. s.pa..

SI RIPORTA QUI TESTUALMENTE IL PATTO SPECIALE CONTENUTO IN TITOLO: "PATTO SPECIALE SI CONVIENE E STIPULA DI COSTITUIRE : A CARICO DI PORZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE (LASTRICO SOLARE) POSTA A PIANO PRIMO AL MAPPALE 15829 (QUINDICIMILA OTTOCENTOVENTINOVE) SUB. 503 (CINQUECENTOTRE) DI PROPRIETA' DI PARTE ACQUIRENTE E OGGETTO DI CONTRATTO, ED A FAVORE DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO PRIMO COSTITUENTE MINOR PORZIONE DEL MAPPALE 15829 (QUINDICIMILA OTTOCENTOVENTINOVE) SUB. 504 (CINQUECENTOQUATTRO) DI PROPRIETA' DI PARTE VENDITRICE, CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA, SERVITU' DI ACCESSO AL FINE DELLA INSTALLAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DELL' UNITA' IMMOBILIARE, DI CUI SOPRA, IVI ALLOGATI.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2008 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 95636/10081 di repertorio, iscritta il 21/02/2008 a Milano 2 ai nn. 23278/5377, a favore di Credito Artigianato s.p.a., contro MITO 07 s.r.l., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 4.680.000,00.

Importo capitale: 2.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 02/02/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7022/2016 di repertorio, trascritta il 08/07/2016 a Milano 2 ai nn. 50172/79313, a favore di Massa dei creditori fallimento Posidonia s.r.l. in liquidazione, contro Posidonia s.r.l.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Posidonia srl per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 09/12/2015), con atto stipulato il 09/12/2015 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 101996 di repertorio, registrato il 23/12/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 33419, in forza di mutamento di denominazione.

L'atto in oggetto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A.B.F. leasing s.p.a. per la quota di 1/1 ( fino al 11/10/2007)

ING lease (italia) s.p.a e SELMABIPIEMME LEASING SPA per la quota di rispettivamente per 1/2 (dal 11/10/2007 fino al 07/02/2008)

MITO 07 s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di Notaio Bortoluzzi in Gallarate ai nn. 95635/10080 di repertorio, registrato il 20/02/2008 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 1108, trascritto il 21/02/2008 a Milano 2 ai nn. 12605/23276, in forza di atto di compravendita

O.B.S. s.p.a per la quota di 1/1, in forza di atto di esercizio di opzionale parziale di contratto di locazione finanziaria immobiliare (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di notaio Bortoluzzi in Gallarate ai nn. 95633/10079 di repertorio, in forza di atto di esercizio di opzionale parziale di contratto di locazione finanziaria immobiliare

Masera e Bacelliere S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione e incorporazione (dal 23/12/2013), con atto stipulato il 23/12/2013 a firma di Notaio Bortoluzzi in Gallarate ai nn. rep. 100925 di repertorio, in forza di atto di fusione e incorporazione

Masera e Bacelliere srl per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 27/07/2015 fino al 09/12/2015), con atto stipulato il 27/07/2015 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 101876 di repertorio, registrato il 29/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 20042, in forza di mutamento di denominazione.

L'atto in oggetto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **241/06**, intestata a Orrigoni Manuela Maria, per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 18/07/2006.

Rif. Pratica Edilizia n. 305/04



D.I.A. N. **07/096**, per lavori di realizzazione nuova cabina elettrica, presentata il 25/05/2007

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARCONI 98

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a CASSANO MAGNAGO Via Marconi 98, della superficie commerciale di **2.902,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.) porzione di unità immobiliare facente parte del complesso commerciale ad uso esposizione/vendita composto da :

piano terra: porzione di immobile adibita ad esercizio commerciale con annessi wc, area destinata a box uffici con annessi wc, scala di collegamento al P1 nonché porzione di area esterna di proprietà;

piano primo: area adibita a parcheggio con annesse due scale di proprietà e rampa di accesso al piano con mezzi carrai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 15829 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita



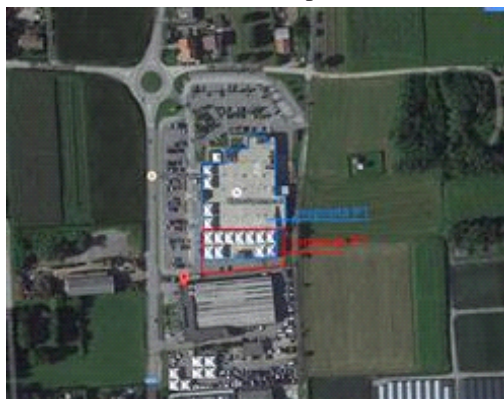
20.522,00 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi 98, piano: T-1, intestato a Posidonia S.r.l., derivante da Variazione del 20/11/2007 protocollo n. VA0379269 in atti dal 20/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17196.1/2007)

Coerenze: PT: nord unità mapp. 15829 sub. 502; est area di pertinenza mapp. 15829 sub. 502; sud mapp. 2603; ovest area di pertinenza mapp. 15829 sub. 501. P1: prospetta sull'area di proprietà del piano terra al mapp. 15829

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

durante il sopralluogo si sono rilevate numerose infiltrazioni provenienti dalla copertura sovrastante l'unità immobiliare in oggetto e precisamente da diversi punti di giuntura su tutta l'area di proprietà identificata come sub. 503 e utilizzata come parcheggio. Si ritiene pertanto che al fine di eliminare il problema delle infiltrazioni, siano necessari degli interventi sulla copertura e di ripristino delle pareti danneggiate all'interno dell'unità immobiliare. I costi di tale intervento andranno quantificati con l'impresa che eseguirà i lavori ritenuti più idonei

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattoni faccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vista

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	1.645,00	x	100 %	=	1.645,00
Area a parcheggio	5.915,00	x	20 %	=	1.183,00
Area esterna	745,00	x	10 %	=	74,50
<b>Totale:</b>	<b>8.305,00</b>				<b>2.902,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, vetustà, stato manutentivo,.....).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.902,50 x 600,00 = **1.741.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.741.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.741.500,00**

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARCONI 98

## CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO B

**cabina elettrica** a CASSANO MAGNAGO Via Marconi 98, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 31037/100000 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.) trattasi di cabina Enel in comproprietà a terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 15829 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita



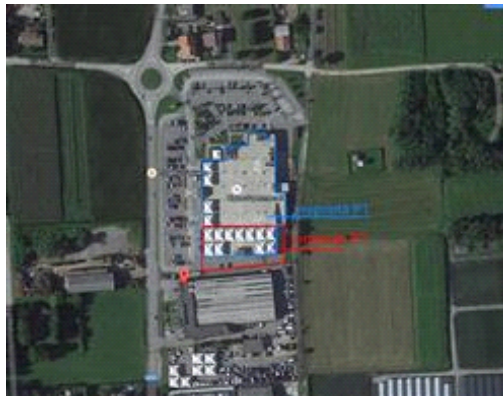


190,00 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi 98, piano: T, intestato a BANCA DI LEGANO S.P.A. con sede in LEGNANO; BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con sede in MILANO; ING LEASE (ITALIA) S.P.A. con sede in BRESCIA; POSIDONIA S.R.L. con sede in CASSANO MAGNAGO; SELMABIPIEMME LEASING - S.P.A. con sede in MILANO, derivante da Variazione del 20/11/2007 protocollo n. VA0379269 in atti dal 20/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17196.1/2007

Coerenze: fabbricato interamente circondato dall'area mapp. 15829 sub 501. Confini esterni: nord mapp. 16398; est via Monte Grappa; sud unità mapp. 15829 sub. 502; ovest via Marconi

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cabina Enel	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 300,00 = **10.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.500,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.258,89**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	2.902,50	0,00	1.741.500,00	1.741.500,00
B	cabina elettrica	35,00	0,00	10.500,00	3.258,89
				<b>1.752.000,00 €</b>	<b>1.744.758,89 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.744.758,89**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.744.758,89**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 348.951,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 1.395.807,11**



di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 18/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SOLBIATE OLONA Via Sant'Antonino 133, della superficie commerciale di **62,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.)

Appartamento posto al piano primo con accesso direttamente dalla via Sant'Antonino, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, un bagno e due balconi rispettivamente con affaccio sulla via Patrioti e sulla via Sant'Antonino. Dal sopralluogo si è rilevata la presenza di muffa su parte del soffitto del bagno e su alcune pareti del soggiorno dovute probabilmente ad un'assenza di aereazione all'interno dei locali (appartamento chiuso da diverso tempo). L'unità immobiliare è in discreto stato manutentivo, ma necessita di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1538 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 205,58 Euro, indirizzo catastale: Via dei Patrioti, piano: 1, intestato a Posidonia s.r.l. Coerenze: nord via dei Patrioti; est vano scala comune; sud altra unità immobiliare identificata come sub. 4; ovest cortile comune di cui al mappale 1498

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.970,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.176,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2016</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 02/02/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7022/2016 di repertorio, trascritta il 08/07/2016 a Milano 2 ai nn. 50172/79313, a favore di Massa dei creditori fallimento Posidonia s.r.l. in liquidazione, contro Posidonia s.r.l.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Posidonia srl per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 09/12/2015), con atto stipulato il 09/12/2015 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 101996 di repertorio, registrato il 23/12/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 33419, in forza di mutamento di denominazione.

L'atto in oggetto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Caprioli Alberto per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 31/07/2012), con atto stipulato il 25/02/2000 a firma di notaio Negli in Gallarate ai nn. 27593 di repertorio, trascritto il 13/07/2000 a Milano 2, in forza di atto di compravendita

Bianchi Giancarlo e Galli Luigia per la quota di rispettivamente per la quota di 1/2 ( fino al 23/07/1994)

Galli Luigia per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 23/07/1994 fino al 25/02/2000), con atto stipulato il 23/07/1994 a firma di notaio Lainati in Gallarate ai nn. 57170 di repertorio, in forza di successione testamentaria

Masera e Bacelliere S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2012), con atto stipulato il 31/07/2012 a firma di notaio Bortoluzzi in Gallarate ai nn. 99913/12395 di repertorio, registrato il 02/08/2012 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 4514, trascritto il 02/08/2012 a Milano 2 ai nn. 55297/81613, in forza di atto di compravendita

Masera e Bacelliere srl per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione (dal 27/07/2015



fino al 09/12/2015), con atto stipulato il 27/07/2015 a firma di notaio Bortoluzzi ai nn. 101876 di repertorio, registrato il 29/07/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 20042, in forza di mutamento di denominazione.

L'atto in oggetto non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **17/61**, intestata a Bianchi Giuseppe e Galli Luigia, per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 27/05/1961, agibilità del 20/08/1962

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA SANT'ANTONINO 133

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE OLONA Via Sant'Antonino 133, della superficie commerciale di **62,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (POSIDONIA s.r.l.)

Appartamento posto al piano primo con accesso direttamente dalla via Sant'Antonino, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, un bagno e due balconi rispettivamente con affaccio sulla



via Patrioti e sulla via Sant'Antonino. Dal sopralluogo si è rilevata la presenza di muffa su parte del soffitto del bagno e su alcune pareti del soggiorno dovute probabilmente ad un'assenza di aereazione all'interno dei locali (appartamento chiuso da diverso tempo). L'unità immobiliare è in discreto stato manutentivo, ma necessita di manutenzione ordinaria.

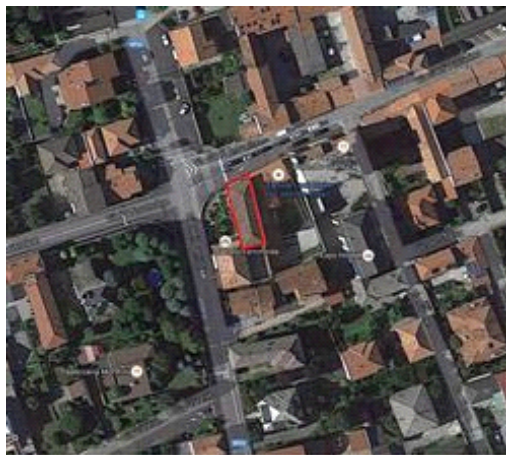
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1538 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 205,58 Euro, indirizzo catastale: Via dei Patrioti , piano: 1, intestato a Posidonia s.r.l.  
Coerenze: nord via dei Patrioti; est vano scala comune; sud altra unità immobiliare identificata come sub. 4; ovest cortile comune di cui al mappale 1498

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	--------	---------------------

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestre e porte/finestre realizzati in alluminio. vetro doppio buono

*infissi interni*: porte interne realizzati in legno tamburato nella media

*manto di copertura*: realizzato in tetto a falde in tegole di laterizio nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in elementi in alluminio buono

Delle Strutture:

*copertura*: tetto a falde costruita in legno nella media

## CLASSE ENERGETICA:

[410,97 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12122-000083/11 registrata in data 02/12/2011

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	60,00	x	100 %	=	60,00
Balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>62,70</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore superficie principale: 62,70 x 1.100,00 = **68.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.970,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Mialno 2, ufficio tecnico di Solbiate Olona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,70	0,00	68.970,00	68.970,00
				<b>68.970,00 €</b>	<b>68.970,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.970,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.970,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 13.794,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 55.176,00**

data 10/10/2016

il tecnico incaricato  
MARINA BIANCHI

